

Stuttgart, 20.06.2011

**Gemarkungsgrenzausgleich entlang der B 27a zwischen  
Kornwestheim und Stuttgart-Stammheim**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	01.07.2011
Bezirksbeirat Stammheim	Beratung	öffentlich	12.07.2011
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	nicht öffentlich	15.07.2011
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	20.07.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.07.2011

**Beschlußantrag:**

**1. Änderung der Hoheitsgrenze (Gemarkungs- und Kreisgrenze) zwischen  
Stuttgart-Stammheim und Kornwestheim**

- 1.1 Der Änderung der Gemarkungs- und Kreisgrenze zwischen Stuttgart und Kornwestheim im Bereich der B 27a in Stuttgart-Stammheim entsprechend dem in der Anlage dargestellten Verlauf wird zugestimmt.
- 1.2 Die Verwaltung wird ermächtigt, mit der Stadt Kornwestheim eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit den in der Begründung genannten wesentlichen Inhalten abzuschließen.

**2. Grundstückstausch**

- 2.1 Die Landeshauptstadt Stuttgart und die Stadt Kornwestheim tauschen ihren jeweiligen Grundbesitz in den auf die andere Kommune übergehenden Flächen:

a) Tauschgabe der Stadt Stuttgart

**Gemarkung Stammheim**

Flst. 2940 Lache, Gartenland -: 2 ha 48 a 65 m<sup>2</sup>  
(mit Flst. 2940/1, Lache, Weg -: 11 a 58 m<sup>2</sup>)

Tauschwert 4.450.000 € (179 €/m<sup>2</sup>)

(nachrichtlich: Verkehrswert 4.450.000 €, Buchwert 190.699,09 €)

b) Tauschgabe Stadt Kornwestheim

**Gemarkung Kornwestheim**

Flst. 6410, 6412, 6473, 6476, 6507(Teilfläche), 6511(Teilfläche), und  
6569  
insges. ca. 10.900 m<sup>2</sup>

Tauschwert ca. 76.300 € (7 €/m<sup>2</sup>)

2.3 Die Tauschwerte werden im Finanzhaushalt 2011 wie folgt verrechnet:

a) Tauschgabe der Stadt Stuttgart

PSP-Element 7.232000.002, Verkauf Bauplätze, Industrie/Gewerbe,  
Sachkonto 68210000

b) Tauschgabe der Stadt Kornwestheim

PSP-Element 7.232000.100, Grunderwerb, Sachkonto 78210000

**Begründung:**

In einer gemeinsamen Sitzung zur Planung der B 27a haben die Gemeinderäte von Kornwestheim und Stuttgart bereits 1985 vereinbart, nach Bau der B 27a (L 1110) im westlichen Bereich einen Grenzausgleich entlang dieser Straße vorzunehmen. Die Grundsätze für diesen Grenzausgleich wurden in den letzten Jahren verhandelt.

Die Diskussion um den Grenzausgleich wurde bisher überlagert durch die Planung eines regional bedeutsamen interkommunalen Gewerbegebietes, das langfristig bis zu 100 ha neuer gewerblicher Baufläche im Westen von Kornwestheim vorsah. Da diese Planungen nicht weitergeführt werden, kann nun der Grenzausgleich mit Kornwestheim zum Abschluss gebracht werden.

## Zu 1. Gemarkungsgrenzänderung

### a) Ziele

Die B 27 a bzw. L 1110 im Norden von Stammheim durchschneidet die an die orthogonale Feldwegstruktur angelehnte heutige Gemarkungs- und Kreisgrenze zwischen Stuttgart und Kornwestheim. Entsprechend einer früheren Absichtserklärung der Gemeinderäte von Kornwestheim und Stuttgart soll nun eine neue Grenze in Anlehnung an den Straßenverlauf festgelegt werden.

Der in der Anlage dargestellte Vorschlag versucht einerseits eine möglichst eindeutige Grenzziehung entlang der Verkehrswege (B 27a, Stammheimer Straße und Güterbahnstrecke) festzulegen. Die jeweiligen Straßen- und Bahnabschnitte werden dabei einer Gemarkung zugeordnet, um Fragen der Unterhaltung oder späterer Änderungen möglichst einfach handhaben zu können.

Ziel der Grenzänderung ist auch ein möglichst gleichgewichtiger Flächentausch zwischen den beiden Städten.

### b) Flächenbilanz

Von Kornwestheim an Stuttgart	ca. 4,59 ha
Von Stuttgart an Kornwestheim	ca. 4,86 ha
Mehrzuteilung an Kornwestheim	ca. 0,27 ha

### c) Beschreibung der zu tauschenden Teilflächen

#### ***Teilfläche 1 Straßendreieck Solitudeallee (0,18 ha)***

Neue Grenze nördlich der B 27a, Fläche der Landstraße L 1110 einschließlich nördlicher Feldwege

#### ***Teilfläche 2 Gewinn „Stumpen, Unter dem Asperger Weg“ (1,75 ha)***

Die Flächen entstehen durch die Verschiebung der Gemarkungsgrenze um ca. 46 m nach Norden. Entwicklungspläne für diese landwirtschaftlichen Flächen bestehen seitens der Stadt Stuttgart nicht. Sie liegen derzeit nach dem Flächennutzungsplan 2010 ganz oder teilweise im Gewerbegebiet Südwest der Stadt Kornwestheim.

#### ***Teilfläche 3 „Stumpen“/Westrandstraße (2,76 ha)***

Der nördliche Teil ist im Flächennutzungsplan 2010 Kornwestheim als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt, die direkt von der bestehenden

Westrandstraße erschlossen werden kann. Entwicklungspläne für diese landwirtschaftlichen Flächen bestehen seitens der Stadt Stuttgart nicht.

Der südliche Bereich umfasst den Anschluss der Westrandstraße an die B 27a mit entsprechendem Straßenbegleitgrün. In diesem Bereich soll der Direktanschluss zur Justizvollzugsanstalt Stammheim von der B 27a verwirklicht werden. Dies soll in einer gesonderten Vorlage geregelt werden. Ein Planfeststellungsverfahren für den Direktanschluss ist notwendig, weil an das planfestgestellte Bauwerk der B 27a angeschlossen wird. Kornwestheim wird dem Verfahren vorab zustimmen.

#### ***Teilfläche 4 Zwickelfläche Kombibahnhof/B 27 a (0,9 ha)***

In diesem Abschnitt folgt die neue Grenze dem Verlauf der B 27a.

#### ***Teilfläche 5 Alter Stammheimer Bahnhof (0,64 ha)***

Das gewerblich genutzte Gelände des früheren Stammheimer Bahnhofs (Fläche 5.2 mit ca. 0,57 ha) wird durch die Gemarkungsgrenze mittig durchschnitten. Es wird vorgeschlagen, diese Fläche insgesamt Kornwestheim zuzuordnen.

Die Teilfläche 5.1 (ca. 0,07 ha) umfasst Straßenbegleitgrün bis zum Rand der Anschlussstraße zur B 27a.

#### ***Teilfläche 6 „Lache“, Bahngelände (3,32 ha)***

Die Flächennutzungsplanung Stuttgarts stellt das nördlich der Güterbahn liegende Gebiet „Lache“ als geplante gewerbliche Baufläche dar. Diese Fläche ist jedoch wirtschaftlich nur über das angrenzende Kornwestheimer Gewerbegebiet „Kreidler-Süd“ zu erschließen.

Die ca. 2,6 ha große Fläche 6.1 ist derzeit landwirtschaftlich und mit 54 einzelnen Gärten genutzt. Die neue Gemarkungsgrenze sollte am Südrand des Gebiets die Bahnfläche bis zur bestehenden Stadtbezirksgrenze queren. Die Größe dieser Bahnfläche 6.2 beträgt 0,72 ha. Die Böschungen entlang der Bahnlinie sind gesetzlich geschützte Biotope (Feldgehölze).

### **d) Öffentlich rechtlicher Vertrag**

Einzelheiten des Gemarkungsgrenzausgleiches sind in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln. Neben den sonst üblichen Formalien sollen in dem Vertrag geregelt werden:

- Bezüglich der gewerblichen Flächen am Alten Stammheimer Bahnhof (Teilfläche 5.2) wird dokumentiert werden, dass dort ein Gewerbegebiet mit Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, Spielhallen, Sexshops u.ä. Nutzungen vorgesehen ist.

- Zustimmung Kornwestheims, dass Stuttgart das Planfeststellungsänderungsverfahren für den neuen Anschluss der Justizvollzugsanstalt Stammheim an die B 27a auch vor Eintritt der rechtlichen Wirksamkeit der Grenzänderung einleiten kann.
- Auf einen Steuerausgleich kann verzichtet werden. Die Flächengrößen und Nutzungsarten der für den Grenzausgleich vorgesehenen Grundstücke sind sehr ähnlich, so dass bezüglich der Grundsteuer kein Ausgleich notwendig ist.

Aus der Gewerbefläche des Stuttgarter Teilstücks des ehemaligen Stammheimer Bahnhofs wird seit Jahren keine Gewerbesteuer abgeführt. Eine Ausgleichsberechnung erübrigt sich auch bezüglich dieser Steuer.

- Der Grenzänderungsvertrag wird auch eine Regelung für die im Zuge der Änderung der Gemarkungs- und Kreisgrenze notwendigen Vermessungsarbeiten treffen. Die Vermessung erfolgt durch das Stadtmessungsamt der Landeshauptstadt Stuttgart. Die entstehenden Kosten sind zu teilen.

## Zu 2. Grundstückstausch

Die beiden Städte sind sich einig, den eigenen Grundbesitz in den abzugebenden Flächen jeweils an die aufnehmende Stadt zu veräußern.

- Im Bereich des geplanten Grenzausgleichs hat die Stadt Kornwestheim eigenen Grundbesitz in den Flächen 2.1 bis 3.2 von zusammen rd. 10.900 m<sup>2</sup>, die landwirtschaftlich genutzt werden.

Der Verkehrswert für diese Flächen wurde von der Stadt Kornwestheim mit 7 €/m<sup>2</sup> benannt und entspricht auch den Richtwerten auf Stammheimer Gemarkung. Für ca. 10.900 m<sup>2</sup> beträgt der Kaufpreis somit ca. 76.300 €.

- Die Landeshauptstadt Stuttgart ist Eigentümerin der gesamten Fläche 6.1 „Lache“ (Flst. 2940, ca. 2,6 ha). Das Gebiet „Lache“ ergänzt das Gewerbegebiet „Kreidler-Süd“ in Kornwestheim.

Die Wertermittlung durch das Stadtmessungsamt Stuttgart im Jahr 2001 hat für diese geplante gewerbliche Baufläche einen Grundstückswert von 350 DM/m<sup>2</sup> ergeben. Dieser Wert wurde aufgrund unveränderter Richtwerte durch das Stadtmessungsamt aktuell bestätigt. Somit ergibt sich für Flst. 2940 mit 24.865 m<sup>2</sup> ein Kaufpreis von 4.450.000 € (179 €/m<sup>2</sup>).

- Die Feldwegflächen werden jeweils unentgeltlich übertragen.

Sofern in Stuttgart wohnende Grundstückspächter im Gebiet „Lache“ auf Grund einer gewerblichen Entwicklung des Gebiets durch die Stadt Kornwestheim ihre Pachtflächen verlieren, wird die Landeshauptstadt versuchen, diesen Pächtern bevorzugt Ersatzflächen in Stuttgart zur Verfügung zu stellen.

Die Referate StU, T und die Abteilung Wirtschaftsförderung haben der Vorlage zugestimmt.

Michael Föll  
Erster Bürgermeister

1 Anlage

## **Finanzielle Auswirkungen**

### **Beteiligte Stellen**

Referat StU, Referat T, OB/82,

### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

Antrag Nr. 87/2011 der Gemeinderatsfraktion FREIE WÄHLER bezüglich Direktanschluss zu JVA in Stammheim an der B 27a

### **Erledigte Anträge/Anfragen**

-

Michael Föll  
Erster Bürgermeister

### **Anlagen**

Ausführliche Begründung (Anlage 1)  
Lageplan (Anlage 2)